

Rozstrzygnięcie nadzorcze
Wojewody Lubuskiego
Nr NK-I.4131.96.2012TDom

z dnia 6 kwietnia 2012 r.

Rada Miejska w Kozuchowie

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miejskiej w Kozuchowie z dnia 29.02.2012 r. Nr XXVI/119/12 w sprawie ustalenia warunków udzielania i wysokości bonifikat przy sprzedaży nieruchomości lokalowych mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców, w części dotyczącej §3.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Kozuchowie na sesji w dniu 29.02.2012 r. podjęła uchwałę Nr XXVI/119/12 w sprawie ustalenia warunków udzielania i wysokości bonifikat przy sprzedaży nieruchomości lokalowych mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców. Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 08.03.2012 r.

Po dokonaniu analizy prawnej uchwały organ nadzoru stwierdził, iż narusza ona istotnie prawo, tj. art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).

W drodze kwestionowanej uchwały Rada Miejska w Kozuchowie postanowiła wyrazić zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości lokalowych, regulując jednocześnie stopę oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny poprzez zastosowanie średniego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni.

Zgodnie z art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Natomiast w art. 70 ust. 4 dopuszczono możliwość, aby rada w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot własności gminy, mogła wyrazić zgodę na zastosowanie innej niż określona w ust. 3, stopy procentowej.

Użyty przez prawodawcę w art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zwrot „zgodą” ma zasadnicze znaczenie na kształt normy prawnej płynącej z tego przepisu. Przepis ten wyraźnie definiuje czynność rady jako zgodę, a więc przyzwolenie na zastosowanie innej stopy procentowej niż ta przewidziana w ust. 3 art. 70. Prawodawca poprzez użycie tego zwrotu sprawił, że organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, nie ma umocowania do obowiązującego decydowania o zastosowaniu określonej stopy procentowej, lecz jedynie może przyzwolić na zastosowanie innego niż przewidzianego w ustawie oprocentowania. W rezultacie, okoliczność oprocentowania rozłożonej na raty niezapłaconej części ceny jest przedmiotem negocjacji tylko pomiędzy organem wykonawczym gminy a kupującym nieruchomość, postanowienia rady w tym przedmiocie, jako wiążące strony umowy, są niedopuszczalne. Przy takiej normie art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podjęcie przez radę na podstawie tego przepisu uchwały wyrażającej zgodę na zastosowanie innej stopy procentowej wobec rozłożonej na raty niezapłaconej części ceny, może skutkować następującymi postanowieniami umownymi. Organ wykonawczy gminy, pomimo przedmiotowej uchwały, może ustalić z kupującym zastosowanie stopy równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski albo przystać na stopę procentową na której zastosowanie przyzwoliła rada gminy.

W badanej uchwale konstrukcja gramatyczna §3 wskazuje, że przewidziana przez Radę Miejską w Kozuchowie stopa oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny ma charakter definitywny, tj. wiążący organ wykonawczy gminy i kupującego. Rada Miejska nie użyła w §3 zwrotu stanowiącego o jej przyzwoleniu do zastosowania innej niż przewidziana w ustawie stopy procentowej, lecz wbrew regule ustawowej w sposób władczy postanowiła o obowiązującej stopie procentowej. Z uwagi na powyższe zważenia prawne §3 uchwały w sposób istotny narusza art. 40 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym stanie rzeczy, należało orzec o jego nieważności.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Teresa Kaczmarek